Comune di Bologna

AREA RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIO

AVVISO DI GARA PER LA CONCESSIONE IN USO MEDIANTE PROCEDURA APERTA DI UN'UNITA' IMMOBILIARE SITA IN BOLOGNA, VIA DELL'ARCHIGINNASIO N. 2/B

Ai sensi dell'art. 4 del vigente Regolamento del Patrimonio immobiliare del Comune di Bologna ed in esecuzione della determinazione dirigenziale dell'Area Risorse Finanziarie e Patrimonio P.G.n. 875392/2026

SI RENDE NOTO CHE

è indetta una gara ad evidenza pubblica per l'assegnazione in concessione dell'unità immobiliare di seguito descritta mediante procedura aperta.

Canone di concessione annuo a base di gara al netto di IVA: euro 55.140,00

RIEPILOGO SCADENZE PROCEDURA	
Termine di inoltro richieste di informazioni	30/11/2026
Termine di presentazione offerte	09/12/2026 ore 09:00
Apertura offerte	09/12/2026 ore 10:00

1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare appartiene al complesso denominato Palazzo Galvani, è ubicata in Via dell'Archiginnasio n. 2/B ed è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 202, particella 2, sub. 32, categoria catastale C/1 "negozi e botteghe".
L'unità immobiliare si sviluppa ai piani terra ed interrato ed è attualmente adibita a negozio-pubblico esercizio/bar-tabacchi.
Il piano terra è costituito da un primo ambiente adibito a bar-tabaccheria fronteggiante il portico del Pavaglione, collegato tramite un disimpegno ad una retrostante sala di sosta a margine della quale si trovano il bagno per il pubblico, la scala di accesso all'interrato ed un ripostiglio.
Scendendo la scala ad una rampa si raggiunge l'interrato costituito da due zone collegate tramite un corridoio: nella prima zona sono presenti un ripostiglio per il materiale di pulizia e due depositi, nella seconda sono ubicati gli spazi del personale (antibagno-spogliatoio, bagno) ed altro deposito.
Consistenza:
- Piano terra: Bar-tabaccheria, disimpegno, sala sosta, scala, deposito bar, bagno del pubblico: superficie lorda e ragguagliata mq 77,07
- Piano interrato: Depositi, ripostiglio, disimpegno, locali a servizio del personale, al netto della proiezione della scala: superficie lorda mq 57,12 - superficie lorda ragguagliata mq 28,56.

L’unità è dotata di impianto telefonico, elettrico, idrico, acqua calda sanitaria (boiler elettrico nel bagno del personale all’interrato).
Attestato di prestazione energetica n. 02374-662716-2025 rilasciato il 12/02/2025, Classe energetica D, Indice di Prestazione Energetica Ep gl,nren 761,35 kWh/m² anno.

Il locale è attualmente utilizzato in indennità di occupazione in forza di concessione-contratto scaduta.
Qualora l'aggiudicatario della presente gara fosse un soggetto diverso dall'attuale occupante dei locali, si precisa che l'immobile non sarà disponibile prima di sei mesi dall'approvazione dell'aggiudicazione, per consentire lo sgombero dei locali. Resta salvo il caso di rilascio spontaneo anticipato da parte dell’attuale occupante. L'aggiudicatario si impegna a mantenere ferma l'offerta fino a tale termine, decorso il quale potrà ritirarla senza nulla a pretendere.
Saranno a carico del nuovo assegnatario i costi per la rimozione e lo sgombero di eventuali masserizie, impianti e materiali presenti nei locali.

L’immobile appartiene al complesso denominato Palazzo Galvani, tutelato ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e già sottoposto a tutela ai sensi della Legge n. 1089/1939 con D.M. del 15/02/1960 e precedente notifica per rilevante interesse del Ministero della Pubblica Istruzione emessa in data 31/12/1911 ex L.n. 364/1909.
Con Decreto n. 185 del 12/12/2024 della Commissione Regionale per il patrimonio culturale del Segretariato Regionale per l’Emilia-Romagna del Ministero della Cultura, emesso ai sensi dell’art. 57 bis del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm. e ii., è stata autorizzata la concessione in uso del locale.
Il concessionario è tenuto al rigoroso rispetto di tutte le prescrizioni e condizioni contenute nell'autorizzazione. L’inosservanza delle stesse comporterà la revoca della concessione senza alcun indennizzo, ai sensi dell’art. 57-bis, comma 2, del D.Lgs. n. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni.

2) UTILIZZI CONSENTITI

I locali dovranno essere destinati, per tutta la durata contrattuale, a negozio di commercio al dettaglio o pubblico esercizio.
Data l’attuale destinazione a pubblico esercizio sarà possibile l’insediamento di tale attività ai sensi del vigente “Regolamento per l’esercizio del commercio nelle aree urbane di particolare valore culturale”. Il concessionario dovrà comunque rispettare le limitazioni all’insediamento e attività vietate di cui al vigente Regolamento per l’esercizio del commercio nelle aree urbane di particolare valore culturale approvato in data 19/05/2025 dal Consiglio Comunale con Pg.n. 366135/2025.
Sarà a carico degli interessati la preventiva verifica della rispondenza delle caratteristiche tecnico igieniche dei locali in relazione al tipo di attività che si dovrà insediare in base ai requisiti vigenti.
Non sono consentite all'interno del locale le seguenti attività: sexy shop e, in base al Regolamento per la prevenzione e il contrasto delle patologie e delle problematiche legate al gioco d’azzardo, non sono consentite le attività di sala giochi e qualsiasi attività inerente l’utilizzo di slot machine e di altri giochi d’azzardo elettronici, agenzia di raccolta scommesse.
In considerazione del pregio e della particolarità del sito è escluso l’insediamento delle seguenti attività e tipologie di negozi: fast food, take away, attività di sola pizzeria e ristoranti “all you can eat”.
Sarà inoltre possibile prevedere l'installazione di un dehors con tavoli e sedie sotto al portico compatibilmente con i regolamenti comunali, presentando apposita domanda allo Sportello unico

delle attività produttive tramite il portale Accesso unitario.

3) SOPRALLUOGO

In considerazione dello stato di occupazione dell'unità immobiliare non sono previsti sopralluoghi.

4) GARANZIA PROVVISORIA

Il concorrente dovrà costituire una garanzia provvisoria sotto forma, a scelta dell'offerente, di cauzione o fideiussione, dell'**importo di euro 4.595,00,** infruttifera, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti in caso di aggiudicazione.

a) Garanzia provvisoria sotto forma di cauzione
La garanzia provvisoria sotto forma di cauzione potrà essere costituita tramite bonifico bancario a favore del Comune di Bologna, sul **codice IBAN IT 88 R 02008 02435 000020067156, cod. BIC (o SWIFT) UNCRITM1OM0 (per i bonifici dall'estero),** indicando:
- la seguente causale: "Patrimonio - Deposito cauzionale gara concessione locali Via Dell'Archiginnasio n. 2/B".
- nome e cognome del soggetto che sottoscriverà l'offerta e anche la denominazione o ragione sociale della società o dell'impresa.

L'importo da accreditare dovrà corrispondere esattamente all'importo sopra indicato e non essere quindi decurtato da alcuna spesa relativa ad eventuali commissioni o bolli.
Dovranno essere indicati nel modulo allegato 1 "Istanza di partecipazione alla gara" i dati necessari per la restituzione del deposito cauzionale.

b) Garanzia provvisoria sotto forma di fideiussione
La fideiussione dovrà essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o da intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di società di revisione iscritta nell'apposito albo e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.
La garanzia dovrà prevedere espressamente la rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del c.c, la rinuncia ad eccepire il decorso dei termini di cui all'art. 1957 c.c., comma 2, la clausola che l'eventuale mancato pagamento dei premi o delle commissioni non sia opponibile all'Amministrazione garantita nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione comunale. La garanzia dovrà inoltre avere efficacia per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.
Gli operatori economici, prima di procedere alla sottoscrizione, sono tenuti a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:
- http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html
- http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/
- http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/soggetti-non-legittimati/Intermediari_non_abilitati.pdf

- http://www.ivass.it/ivass/imprese_jsp/HomePage.jsp .

La documentazione attestante il bonifico effettuato contenente a pena di esclusione l'indicazione del CRO (Codice Riferimento Operazione) o di codici sostitutivi (TRN o TRX o altri), oppure l'originale della fideiussione bancaria o assicurativa dovranno essere allegati all'istanza di partecipazione alla gara.

La garanzia provvisoria sarà trattenuta per il concorrente collocato al primo posto nella graduatoria, fino alla costituzione della garanzia definitiva di cui al successivo punto 5) lettera I).

La garanzia provvisoria copre la mancata aggiudicazione dopo la proposta di aggiudicazione e la mancata sottoscrizione del contratto dovuta ad ogni fatto riconducibile all'assegnatario o conseguente all'adozione di informazione antimafia interdittiva emessa ai sensi del D.Lgs.n. 159/2011.

La garanzia provvisoria NON sarà trattenuta in caso di esclusione dalla gara per la carenza di documenti che non consentano di procedere all'apertura dell'offerta economica.

La garanzia provvisoria verrà restituita ai partecipanti che non risulteranno assegnatari dell'unità immobiliare, nel più breve tempo possibile, dopo l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale delle risultanze della presente gara.

5) PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

A) DURATA: Il contratto avrà durata di anni nove dalla data di sottoscrizione.

Rimane fermo il carattere precario della concessione, essendo revocabile dal concedente per motivi di pubblico interesse, previo preavviso di mesi sei.

Il concessionario potrà recedere dal contratto con preavviso scritto di mesi sei.

B) CONDIZIONI DELL'IMMOBILE – MANUTENZIONE – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO:

I locali saranno consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Sarà a carico degli interessati la preventiva verifica della conformità tecnica e igienico-sanitaria dei locali rispetto all'attività che si intende insediare in base alla normativa vigente.

Il concessionario rinuncia a ogni pretesa, indennizzo o richiesta di rimborso per interventi di ristrutturazione, adeguamento o manutenzione straordinaria necessari a rendere l'immobile idoneo all'uso previsto.

L'ottenimento di ogni licenza, autorizzazione o nulla osta necessario all'esercizio dell'attività è a cura e spese del concessionario.

La sottoscrizione del contratto di concessione non comporta alcun impegno o garanzia di rilascio di tali titoli da parte del concedente o di altri Enti competenti.

Il concessionario si obbliga a eseguire, a propria cura ed esclusivo carico, ogni intervento di adeguamento dell'immobile necessario a garantire la tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, in piena conformità alla normativa vigente e ai contratti collettivi di settore.

La **manutenzione ordinaria** dell'immobile è a totale ed esclusivo carico del concessionario, che si obbliga ad effettuarla a propria cura e spese mantenendo l'immobile in buono stato di conservazione e di efficienza, in conformità allo stato di consistenza risultante da verbale di consegna, salvo il normale deperimento d'uso e sollevando il concedente da ogni relativo onere.

Gli oneri di **manutenzione straordinaria** sono a carico del concedente, salvo quanto di seguito precisato.

Ogni intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria deve essere preventivamente patrimonialmente autorizzato dal concedente. Deve inoltre essere eseguito nel rispetto del D.Lgs. n. 42/2004 e delle altre norme vigenti. Nessun intervento può essere iniziato prima

dell'ottenimento del **nulla osta patrimoniale (NOP)** e delle autorizzazioni previste. Il nulla osta patrimoniale deve essere richiesto secondo la procedura di seguito descritta, anche nel caso in cui il concessionario intenda farsi carico di interventi di manutenzione straordinaria. Il rilascio del nulla osta patrimoniale con esito favorevole resta nella facoltà discrezionale del concedente.
Salvo diverso accordo scritto con il concedente, il concessionario non avrà diritto ad alcuna indennità, rimborso o compenso per eventuali migliorie, addizioni o interventi di manutenzione straordinaria eseguiti sull'immobile, i quali resteranno acquisiti al bene al termine della concessione senza alcun onere per il concedente.
Il concessionario dichiara di essere consapevole che ogni intervento sull'Immobile è soggetto alle disposizioni del D.Lgs. n. 42/2004, e pertanto l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali è subordinata ad autorizzazione della Soprintendenza.
Nessun intervento può essere iniziato senza che siano stati ottenuti:
a) il nulla osta patrimoniale del concedente, rilasciato in qualità di proprietario;
b) le autorizzazioni e i titoli abilitativi prescritti dalla normativa vigente, che restano a esclusivo carico e responsabilità del concessionario.
Le istanze agli enti di tutela e agli uffici competenti sono presentate dopo il rilascio del nulla osta patrimoniale, salva diversa indicazione del concedente. Prima dell'avvio dei lavori il concessionario trasmette al concedente copia dei titoli e delle autorizzazioni ottenuti e comunica la data di inizio.
Ogni variazione sostanziale del progetto sarà soggetta al rilascio del nulla osta patrimoniale.
Il nulla osta patrimoniale non comporta valutazione di conformità dell'intervento alla normativa di settore, non solleva il concessionario dalle proprie responsabilità e non sostituisce i titoli di competenza di altre amministrazioni o uffici.
In caso di assoluta urgenza, il concessionario può adottare le misure provvisionali indispensabili per evitare danni al bene, anche in assenza dei nulla osta patrimoniali e delle autorizzazioni di cui sopra. Ne dà immediata comunicazione alla Soprintendenza e al concedente e trasmette tempestivamente i progetti degli interventi definitivi per le prescritte autorizzazioni.
Le richieste di nulla osta patrimoniale sono presentate al concedente tramite portale sul sito del Comune di Bologna dedicato a "*Richiedere il nulla osta patrimoniale per lavori su immobili comunali*" e corredate da relazione tecnica-illustrativa con indicazione della tipologia di intervento, elaborati grafici, contabili e documentazione fotografica. Ove tale portale non sia attivo o disponibile, o in caso di sua modifica, le richieste sono validamente presentate tramite posta elettronica certificata all'indirizzo del concedente.
Il rilascio del nulla osta patrimoniale da parte del concedente è subordinato alla presentazione di un'apposita istanza con le modalità e la documentazione sopra elencata, oltre a computo metrico estimativo basato sull'elenco prezzi in vigore nella Regione Emilia-Romagna e l'indicazione delle spese tecniche relative alle opere oggetto di scomputo. Il concessionario, prima di dare avvio ai lavori, depositerà presso il concedente una polizza fidejussoria inerente il completamento dei lavori e/o la rimessa in pristino dei luoghi di importo pari all'importo lavori e durata pari alla durata degli stessi.
Fermo restando quanto sopra precisato, qualora il concessionario intenda eseguire interventi migliorativi, innovativi o di manutenzione straordinaria finalizzati alla valorizzazione dell'immobile, potranno essere portati a **scomputo del canone** previo riconoscimento della relativa congruità tecnico-economica in sede di rilascio del nulla-osta patrimoniale. Dovranno comunque essere acquisite le necessarie autorizzazioni da parte delle Autorità preposte. Potrà essere richiesto di stipulare polizza fidejussoria di importo pari all'ammontare dei lavori oggetto della proposta di valorizzazione del bene e di durata pari al tempo necessario per la loro esecuzione. Lo scomputo della spesa congruita potrà essere autorizzato solo a seguito del deposito del conto finale e del certificato di regolare esecuzione attestato dal Direttore Lavori e avrà decorrenza dalla prima rata

utile successiva all'atto contabile di approvazione. Il concedente si riserva di autorizzare gli interventi previa verifica della copertura finanziaria a proprio carico.
In assenza di un espresso accordo scritto il concessionario non avrà diritto ad alcun indennizzo o rimborso, neppure in forma di scomputo.

Prescrizioni del Ministero della Cultura
Nell'uso del locale il Concessionario si dovrà impegnare al rispetto delle seguenti prescrizioni e condizioni contenute nell'autorizzazione alla concessione in uso emessa ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm. e ii. con Decreto n. 185 del 12/12/2024 della Commissione Regionale per il patrimonio culturale del Segretariato Regionale per l'Emilia-Romagna del Ministero della Cultura:
1) Prescrizioni specifiche di cui all'art. 55 co. 3 lett. a), b), c):
- lett. a) *prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate:* la conservazione del bene dovrà essere assicurata mediante idonei interventi restaurativi e manutentivi, con particolare riferimento alle peculiari qualità architettoniche e artistiche dell'immobile;
- lett. b) *condizioni di fruizione pubblica del bene tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso:* le modalità di fruizione saranno quelle consentite dal mantenimento dell'attuale destinazione d'uso ad attività commerciali (negozi, pubblico esercizio/bar).
2) Ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.. l'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. .
3) Ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'esecuzione di lavori, opere ed interventi di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza. Anche gli eventuali scavi dovranno essere comunicati alla Soprintendenza per le valutazioni di competenza.
4) Il bene, in quanto dichiarato d'interesse, è soggetto agli interventi di cui all'art. 29, commi 1, 2, 3, 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ovvero di conservazione, prevenzione, manutenzione e restauro.
5) Ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. i proprietari possessori o detentori del bene sono tenuti a garantirne la conservazione.
Ai sensi dell'art. 57-bis, comma 2, del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., l'inosservanza delle prescrizioni e condizioni sopra indicate comporterà la revoca della concessione ai sensi di legge senza alcun indennizzo. Tale provvedimento sarà adottato dal Concedente su segnalazione della Soprintendenza competente, previa contestazione dell'inadempimento al Concessionario.

Adeguamenti iniziali obbligatori a carico del concessionario: visitabilità e impianti
È a cura del concessionario la verifica della conformità all'art. 27, requisito E15 Assenza/superamento delle barriere architettoniche, del Regolamento Edilizio e alle relative Linee Guida. Nel caso in cui non sia necessario alcun intervento di adeguamento dovrà essere trasmessa al Concedente asseverazione tramite PEC.
Qualora si accerti la necessità di adeguamenti, il concessionario dovrà presentare richiesta di nulla osta patrimoniale per procedere alla realizzazione.

Qualora si accerti la necessità di adeguamenti finalizzati all'ottenimento dell'agibilità dei locali, il concessionario richiede il rilascio del nulla osta patrimoniale da parte del concedente in qualità di

proprietario, secondo la procedura sopra descritta, al fine di procedere all'ottenimento del titolo edilizio e ne consegna copia al concedente tramite PEC.

Il concessionario deve trasmettere al concedente, tramite PEC, copia di autorizzazioni, licenze, certificazioni e titoli necessari all'esercizio dell'attività, e degli aggiornamenti, integrazioni e rinnovi.

Obblighi del concessionario in relazione alle criticità esistenti all'interno dei locali

Al fine di adottare e programmare interventi conservativi del bene volti anche ad eliminare le criticità rilevate, si prescrive l'adozione di interventi valorizzativi per il recupero e la riqualificazione in particolare dei locali all'interrato comprendente la verifica degli impianti serventi l'unità e la predisposizione delle relative dichiarazioni di rispondenza o di conformità.

In riferimento allo stato conservativo ed alla diffusa presenza all'interrato di umidità e distaccamenti di intonaco e tinteggiatura, ed all'utilizzo di materiali non adeguati per la separazione dei locali all'interrato si prescrive in capo al futuro concessionario:

. entro 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto: nominare un tecnico abilitato alla professione che si occuperà delle attività di progettazione e direzione lavori

.entro 90 giorni dalla sottoscrizione del contratto: presentare all'Ufficio patrimoniale preposto (UI Tecnica dell'Area Risorse Finanziarie e Patrimonio) la richiesta di nullaosta patrimoniale (NOP) afferente il deposito delle istanze autorizzative presso le autorità/enti preposti per il recupero funzionale con riqualificazione dei locali all'interrato comprendente la rimozione/ricostruzione con materiali adeguati delle separazioni dei locali (opere murarie, intonaci, tinte, infissi, pavimenti, impianti e servizi igienici).

La richiesta dovrà essere corredata dal progetto di intervento sino al livello di dettaglio definitivo utilizzando i prezzi unitari approvati dalla Regione Emilia Romagna. Il progetto autorizzato patrimonialmente costituirà la base per l'ottenimento dei titoli autorizzativi delle autorità/enti preposti. L'importo complessivo risultante dal capitolato sarà oggetto di verifica di congruità tecnica ed economica allo scopo di verificare se il progetto rispetta lo standard edilizio comunale.

Le lavorazioni ed i manufatti proposti dovranno rispettare le descrizioni dell'elenco prezzi unitari della Regione Emilia Romagna vigente senza introdurre materiali, forniture o opere finite che esulano dallo standard costruttivo prestazionale tipico del Comune di Bologna (es. pavimenti, infissi o altre forniture di pregio, impiantistica dalle prestazioni eccedenti rispetto a quelle standard definite dalla norma, etc).

Si colloca in tale ambito la verifica degli impianti serventi l'unità, unitamente ad eventuali lavori che si rendessero necessari per l'ottenimento delle dichiarazioni di rispondenza o di conformità ai sensi DM 37/2008, privilegiando lo spostamento all'interno dell'unità degli elementi impiantistici attualmente ubicati al di fuori in spazi comunali afferenti l'uscita del Museo Civico.

I lavori dovranno iniziare entro 90 gg dalla data di ottenimento del titolo autorizzativo degli interventi e terminare entro 12 mesi dalla stessa data. Eventuali scostamenti temporali saranno giustificati solo per comprovati ritardi nel rilascio dei titoli autorizzativi da parte delle Autorità/Enti preposti e per comprovati impedimenti operativi relazionati dal direttore dei lavori; la spesa ritenuta congrua sarà autorizzata in sede di NOP.

Successivamente al collaudo finale dei lavori, il Comune di Bologna acquisirà le opere realizzate e la scomputazione dal canone avrà luogo dal primo mese utile successivo alla data di approvazione del certificato di regolare esecuzione e relativi allegati obbligatori.

Il mancato adempimento di dette prescrizioni costituisce inadempienza contrattuale.

Qualora si accerti la necessità di adeguamenti finalizzati all'ottenimento dell'agibilità dei locali, il

concessionario richiede il rilascio del nulla osta patrimoniale da parte del concedente in qualità di proprietario, secondo la procedura sopra descritta, al fine di procedere all'ottenimento del titolo edilizio e ne consegna copia al concedente tramite PEC.

C) CANONE ANNUO: Il canone annuo della concessione sarà quello risultante dall'esito della gara, da corrispondersi in rate anticipate mensili. Il canone annuale, così come determinato in sede di aggiudicazione, a partire dal 2° anno di durata contrattuale sarà automaticamente aggiornato nella misura del 100% della variazione dell'indice generale FOI accertata dall'ISTAT, con riferimento al mese precedente a quello di decorrenza del contratto. Il canone dovuto sarà maggiorato dell'I.V.A (aliquota ordinaria - attualmente 22%), poiché il Comune concedente esercita l'opzione per assoggettamento ad I.V.A. ai sensi dell'art. 10, punto 8 del DPR 633/1972.

D) CONSUMI E SPESE RELATIVI ALL'IMMOBILE: Saranno a carico del concessionario tutte le spese relative alle utenze ed ai servizi comuni, relativamente al consumo effettuato ed alla quota parte, con obbligo di provvedere alla voltura delle stesse a proprio nome. Ove non direttamente intestate al concessionario, le spese accessorie di cui sopra dovranno essere corrisposte dal concessionario al concedente a seguito di emissione di regolari documenti fiscali.

E) DIVIETO DI SUBCONCESSIONE E DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO - CESSIONE DEL CONTRATTO: È fatto divieto al concessionario di subconcedere l'immobile anche temporaneamente, sia parzialmente che totalmente e di destinarlo ad uso diverso di **negozio di commercio al dettaglio o pubblico esercizio.**
La violazione del divieto posto in capo al concessionario di subconcessione e di variazione della destinazione d'uso dell'immobile implica la facoltà dell'Amministrazione Comunale di dichiarare la decadenza della concessione, con efficacia immediata, impregiudicato, altresì, il diritto del Comune al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della decadenza.
Il Concessionario può cedere il contratto a terzi attraverso la procedura di subentro esclusivamente alle seguenti condizioni:
- la cessione deve avvenire sulla base della vendita (cessione) dell'intera azienda o di un suo ramo specifico che opera all'interno dei locali concessi;
- il Concessionario deve essere in regola con tutti i pagamenti;
- devono essere trascorsi almeno **18 mesi** dalla firma del contratto;
- il Concessionario deve richiedere formalmente l'autorizzazione all'Amministrazione prima di procedere;
- l'Amministrazione autorizzerà il passaggio solo dopo aver verificato che il nuovo soggetto (subentrante) possieda tutti i requisiti morali, tecnici ed economici previsti dal bando di gara originale. Se il nuovo soggetto non è in possesso dei predetti requisiti, la cessione è vietata;
- il cedente potrà procedere con atto notarile di cessione solo dopo che l'Amministrazione ha approvato atto amministrativo di autorizzazione al subentro.

F) RESPONSABILITÀ: Il concessionario assume la qualità di custode dell'immobile ai sensi dell'art. 2051 c.c., tenendo perciò sollevata ed indenne l'Amministrazione Comunale da qualsiasi pretesa al riguardo. Il concessionario assume ogni responsabilità in relazione all'immobile, per danni alle persone o alle cose cagionati da fatto od omissione del concessionario medesimo o dei suoi dipendenti o di imprese appaltatrici, tenendo perciò sollevata ed indenne l'Amministrazione comunale da qualsiasi pretesa al riguardo.
Il concedente è esonerato da responsabilità in caso d'interruzione dei servizi per cause indipendenti alla sua volontà. Nessun diritto a compensi e indennizzi spetterà al concessionario

per gli eventuali danni e disagi che gli potessero derivare in conseguenza di lavori che venissero eseguiti nell'Immobile ovvero nelle vie e/o piazze adiacenti alla cosa concessa in uso.

G) ASSICURAZIONE: Il Concessionario, con effetto dalla data di decorrenza della concessione, si obbliga a stipulare con primario assicuratore e a mantenere in vigore per tutta la durata della stessa, un'adeguata copertura assicurativa contro i rischi di:

Responsabilità Civile verso Terzi e verso Prestatori di lavoro (RCT/O): per danni arrecati a terzi (tra i quali il Comune di Bologna) e per infortuni sofferti da prestatori di lavori subordinati e parasubordinati addetti all'attività svolta, in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alle attività svolte nei locali oggetto della concessione siglata con il Comune di Bologna, comprese tutte le operazioni ed attività connesse, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata.

Tale copertura dovrà prevedere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a:

- RCT Euro 1.000.000,00 per sinistro
- RCO Euro 1.000.000,00 per sinistro e per persona

e prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:

* conduzione dei locali, strutture, beni, attrezzature, impianti, spazi pubblici e aree loro consegnati, inclusa l'eventuale concessione dei medesimi a terzi per gli utilizzi e le finalità stabilite dalla concessione;
* committenza di lavori e servizi in genere;
* danni a cose in consegna e/o custodia;
* danni a cose di terzi da incendio, esplosione o scoppio di beni del concessionario o da esso detenuti;
* danni da lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione;
* danni da installazione, montaggio e smontaggio di beni e/o attrezzature;
* danni subiti da prestatori di lavoro (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il Concessionario si avvalga), che partecipino alle attività oggetto della presente concessione;
* danni arrecati a terzi da prestatori di lavoro (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, di cui il Concessionario si avvalga) che partecipino all'attività oggetto della concessione, inclusa la loro responsabilità personale;
* danni da inquinamento accidentale;
* interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza;
* danno biologico;
* danni non rientranti nella disciplina "INAIL";
* Clausola di "Buona Fede INAIL".

Incendio e rischi accessori:

* per danni arrecati ai locali, strutture, beni affidati in comodato e/o uso a qualsiasi titolo dal Comune di Bologna, mediante garanzia RISCHIO LOCATIVO per un valore (pari al valore "a nuovo" dei beni medesimi) di Euro 204.000,00 compresa garanzia "Ricorso Terzi" per un massimale non inferiore a Euro 300.000,00 per sinistro,
* per danni ai propri beni, comprensiva di una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 CC) nei confronti del Comune (e suoi collaboratori) per quanto risarcito/indennizzato ai sensi della polizza stessa.

L'operatività o meno delle coperture assicurative tutte, così come l'eventuale inesistenza o inoperatività delle predette polizze non esonerano il concessionario dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti né dal rispondere di quanto non coperto – in tutto o in parte – dalle suddette coperture assicurative. Prima della sottoscrizione del contratto e,

successivamente, ad ogni scadenza anniversaria delle polizze sopra richiamate è fatto obbligo al concessionario di produrre al Comune di Bologna idonea documentazione (quietanza o nuovo contratto sottoscritto con primaria Compagnia) attestante la piena validità della/e copertura/e assicurativa/e sino alla data di scadenza del presente contratto e per tutto l'eventuale periodo di detenzione dei beni anche oltre la scadenza contrattuale.

H) RICONSEGNA: Il concessionario assume l'obbligo di riconsegnare, alla scadenza della concessione ed in ogni caso di sua cessazione anticipata, l'immobile libero e vuoto da persone e cose, in buono stato di consistenza e conservazione/manutenzione e pienamente idoneo all'uso secondo quanto risultante dal verbale di consegna, salvo il normale deperimento conseguente all'uso secondo la diligenza del buon padre di famiglia.All'atto della riconsegna dell'immobile, il Concessionario è tenuto a eseguire, a propria cura e spese e previa autorizzazione ai sensi di quanto precisato al precedente punto B), la rimessa in pristino degli spazi, rimuovendo ogni addizione o modifica apportata. Tale obbligo non sussiste per le opere oggetto di scomputo, che restano acquisite al bene, né per gli interventi per i quali il Concedente abbia autorizzato per iscritto il mantenimento al termine della concessione.

I) DEPOSITO CAUZIONALE DEFINITIVO: infruttifero e corrispondente a 3 mensilità del canone.

L) DECADENZA: L'Amministrazione comunale ha facoltà di dichiarare la decadenza della concessione, previa contestazione al concessionario con diffida a regolarizzare entro un termine congruo, per l'inosservanza degli obblighi derivanti dal contratto e anche nelle seguenti ipotesi:

a) accertata non veridicità delle dichiarazioni sostitutive rese dal Concessionario, emersa in qualunque momento successivo alla stipula;
b) assoggettamento del Concessionario a liquidazione giudiziale, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo o altre procedure di crisi d'impresa equivalenti;
c) cessione del contratto a terzi senza l'autorizzazione scritta da parte del concedente, subconcessione anche temporanea e/o parziale dell'immobile;
d) utilizzo dell'Immobile per finalità diverse da quelle pattuite;
e) sopravvenienza di un'informazione antimafia interdittiva ai sensi del D.Lgs. n. 159/2011, fermo quanto previsto dall'art. 92, comma 3, e dall'art. 94 del medesimo decreto;
f) mancata attivazione dell'attività entro 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione, salvo proroga motivata concessa dal Concedente, o sospensione ingiustificata dell'attività per un periodo superiore a 30 (trenta) giorni consecutivi.

La decadenza è dichiarata con provvedimento motivato, all'esito del procedimento previsto dalla L. n. 241/1990, e ha effetto dalla comunicazione del provvedimento. Resta fermo quanto previsto per la revoca disposta su segnalazione della Soprintendenza.
Resta in ogni caso salvo il diritto del Concedente al risarcimento dei danni subiti, inclusi quelli derivanti dalla cessazione anticipata del rapporto e comprese le spese di ripristino.

M) SPESE CONTRATTUALI: Le spese contrattuali, l'imposta di bollo e di registro sono a totale carico del concessionario.

6) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Alla procedura sono ammesse a partecipare imprese individuali e società che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica

Amministrazione ed in possesso, alla data di scadenza per la presentazione delle offerte, di tutti i requisiti di idoneità di seguito elencati ovvero:

A) Requisiti di carattere generale (di cui all'allegato n. 2):

- Iscrizione al Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. per l'attività che si intende insediare (commercio al dettaglio o pubblico esercizio). L'attività può essere esercitata sia come prevalente sia come secondaria, anche presso un'unità locale; dalla visura camerale, lo stato della suddetta attività deve risultare "attiva".

- inesistenza per la società e/o per tutti i soggetti in possesso della legale rappresentanza (titolare, soci, amministratori), dei seguenti motivi di esclusione:

a) situazioni di liquidazione giudiziale, di liquidazione coatta, di cessazione attività, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente a carico del concessionario o qualora sia in corso un procedimento per l'accesso a una di tali procedure;
b) cause ostative previste dal D. Lgs 159 /2011 e s.m.i.;
c) sentenza definitiva di condanna o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile per i reati di cui all'art. 94, comma 1 del D.Lgs. n. 36/2023;
d) violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;
e) violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui il concorrente è stabilito;
f) applicazione di sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lett. c), del D.Lgs 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 14 del D.Lgs. n. 81/2008;
g) condanna per delitti richiamati dall'articolo 32 bis, ter e quater c.p., alla quale consegue l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
h) situazione di controllo e/o collegamento ai sensi dell'art. 2359 del c.c. con altri partecipanti alla gara;
i) assenza di situazioni di morosità nei confronti del Comune di Bologna contestate con formale diffida superiori a euro 1.000,00 (con esclusione delle sanzioni conseguenti a violazioni del Codice della strada) e assenza di situazioni di occupazione abusiva di immobili di proprietà comunale;
l) assenza di procedure di sfratto/sgombero per morosità o per occupazione senza titolo nei confronti dell'Amministrazione comunale.

In caso di raggruppamenti temporanei di imprese, costituiti o costituendi, tutti i componenti dovranno possedere i requisiti di carattere generale di cui al presente punto 5 lettera A).

B) Requisiti morali e professionali (di cui all'allegato n. 3) **per il solo caso di apertura di pubblico esercizio:**

- possesso dei requisiti di onorabilità e morali all'esercizio dell'attività di vendita e somministrazione in base all'art. 71 commi 1,2,3,4 del D. Lgs. n. 59/2010, agli artt. 11, 92 e 131 del T.U.L.P.S. (R.D. 773/1931) e alla L.R. n. 14/2003;
- inesistenza delle cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. 06/09/2011, n. 159;

- possesso dei requisiti professionali all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande in base all'art. 71 comma 6 del D. Lgs. n. 59/2010 e alla L.R. n. 14/2003 comprovabili dal titolo abilitativo.
Si precisa che i requisiti morali e professionali devono essere posseduti dal titolare (in caso di impresa individuale) o dal rappresentante legale (in caso di società). Qualora il titolare o il legale rappresentante non siano in possesso dei requisiti professionali dovrà essere nominata persona preposta all'attività commerciale di vendita e somministrazione alimenti e bevande in possesso di tutti i requisiti di cui al presente punto.

In caso di società il controllo sul possesso dei requisiti di cui ai punti A) ed eventualmente B) verrà effettuato per tutti i soggetti in possesso della legale rappresentanza. Il controllo sul possesso dei requisiti morali e professionali sarà inoltre effettuato sull'eventuale preposto.

Non è ammessa la partecipazione alla presente procedura, quali soggetti distinti, di concorrenti che si trovano tra loro in una delle situazioni di controllo o collegamento di cui all'art. 2359 del codice civile, a pena di esclusione di tutte le diverse offerte presentate.
Saranno escluse dalla presente procedura di assegnazione le candidature di operatori/società riconducibili (in base ad elementi oggettivi) ad un unico centro decisionale.

7) CRITERIO DI ASSEGNAZIONE

L'assegnazione verrà effettuata all'offerente che avrà totalizzato il punteggio più alto sulla base dei seguenti elementi:

Anzianità di iscrizione al Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. per attività di commercio al dettaglio o pubblico esercizio**, con riferimento** alla data di scadenza del presente bando: **punti attribuibili max 20**
La data di riferimento per il calcolo dell'anzianità si riferisce a quella relativa all'attività che si intende insediare nel locale come attività prevalente.
Gli anni si arrotondano per difetto: porzioni di anno non danno luogo ad arrotondamento in eccesso.
Nel caso in cui i periodi di esercizio non fossero continuativi, si procederà a sommare i giorni corrispondenti e da quel totale si ricaverà il numero di anno, che verranno arrotondati come sopra.

Punteggio calcolato sulla base della seguente formula:
PAi = (Ai * 20)/Amax
Dove:
• PAi Punteggio per l'anzianità CCIAA del singolo concorrente
• Ai anzianità CCIAA concorrente
• Amax anzianità più vecchia tra i concorrenti

Offerta economica: **punti attribuibili max 80**
Punteggio calcolato sulla base della seguente formula:
PCi = (Ci * 80)/ Cmax
Dove:
• PCi Punteggio per il canone annuo offerto dal singolo concorrente

• Ci canone annuo offerto dal concorrente
• Cmax canone annuo più alto offerto dai concorrenti.

8) MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

A) TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per partecipare alla gara occorre consegnare, **a pena di esclusione, esclusivamente a mano, un plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura recante all'esterno l'indicazione del mittente e la seguente dicitura: "Offerta per la concessione in uso di un'unità immobiliare sita in Bologna, Via Dell'Archiginnasio n. 2/B - scadenza gara 09/12/2026 - NON APRIRE".**

Termine tassativo per la presentazione delle offerte: 09/12/2026, ore 09:00

La consegna a mano dovrà avvenire al Comune di Bologna, presso l'Area Risorse Finanziarie e Patrimonio - U.I. Contratti Gestione Beni Confiscati e Abusi, previo appuntamento da richiedere tramite e-mail all'indirizzo: ContrattiPatrimonio@comune.bologna.it .

L'indirizzo di consegna è: Comune di Bologna, Area Risorse Finanziarie e Patrimonio - U.I. Contratti Gestione Beni Confiscati e Abusi, Piazza Liber Paradisus n. 10 – 40129 Bologna, torre A, piano 11.

Il recapito del plico presso l'Area Risorse Finanziarie e Patrimonio - U.I. Contratti Gestione Beni Confiscati e Abusi entro i termini sopraindicati è ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo (tra cui fatto di terzi, caso fortuito o forza maggiore), lo stesso non dovesse giungere a destinazione in tempo utile.
Non saranno ammesse alla gara le offerte contenute in plichi pervenuti oltre il suddetto termine, anche se sostitutivi o aggiuntivi a quelli già presentati.

B) CONTENUTO DELLE OFFERTE E DOCUMENTAZIONE

Ciascun plico presentato dovrà contenere al suo interno, due buste chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura e recanti, all'esterno, le seguenti diciture:
- BUSTA A: "Documentazione amministrativa" e l'indicazione del mittente
- BUSTA B: "Offerta economica" e l'indicazione del mittente.

Saranno escluse le offerte per le quali si verifichi anche solo uno dei seguenti casi:
- il plico non contiene all'interno due buste chiuse;
- le due buste chiuse A e B non riportano all'esterno almeno le diciture: BUSTA A: "Documentazione amministrativa" , BUSTA B: "Offerta economica";
- le due buste chiuse A e B non sono controfirmate sui lembi di chiusura.

La **Busta A "Documentazione amministrativa"** dovrà contenere:

a) Istanza di partecipazione alla gara, redatta secondo il modulo 1 allegato al presente avviso, sottoscritta dall'offerente, dal titolare in caso di impresa individuale o dal legale rappresentante in caso di società, con apposta marca da bollo da 16,00 euro.
L'istanza dovrà contenere:

- i dati personali del sottoscrittore: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale, carica (ad es. titolare di impresa individuale o rappresentante legale per le società);
- i dati dell'impresa individuale o dell'operatore che il sottoscrittore eventualmente rappresenta: denominazione dell'impresa individuale o denominazione sociale, forma giuridica, indirizzo della sede legale, codice fiscale e partita IVA, indirizzo PEC, indirizzo e-mail, numero di telefono
- dichiarazione di aver preso cognizione e di accettare integralmente ogni condizione riportata nel presente avviso di gara;
- dichiarazione di accettare l'assegnazione dell'unità immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ritenendola idonea alle proprie esigenze senza alcun onere a carico dell'Amministrazione concedente;
- dichiarazione di aver valutato tutte le condizioni che possono influire sull'offerta presentata, ritenendola equa;
- dichiarazione di impegnarsi ad aprire l'attività entro 6 mesi dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione salvo proroghe motivate;
- dichiarazione di ben conoscere ed accettare le limitazioni stabilite in base al Regolamento per la prevenzione e il contrasto delle patologie e delle problematiche legate al gioco d'azzardo e al Regolamento per l'esercizio del commercio nelle aree urbane di particolare valore culturale;
- in caso di costituzione della garanzia provvisoria sotto forma di cauzione tramite bonifico bancario, ai fini della restituzione dello stesso:
    - il codice IBAN, il nome dell'istituto bancario, l'intestatario dell'IBAN
    - un indirizzo e-mail ordinario (non PEC) per la ricezione dell'avviso di emissione del mandato di pagamento;
- le generalità dell'eventuale preposto.

b) Dichiarazioni sostitutive relative ai requisiti di carattere generale, redatte secondo il modulo 2 allegato al presente avviso, rese dal titolare in caso di impresa individuale o dal legale rappresentante in caso di società, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, attestanti il possesso dei requisiti richiesti di cui al precedente punto 6) A). In caso di società dovrà inoltre contenere i dati identificativi relativi a tutti i soggetti in possesso della legale rappresentanza dell'offerente.

Per il solo caso di apertura di pubblico esercizio: c) Dichiarazioni sostitutive relative ai requisiti morali e professionali, redatte secondo il modulo 3 allegato al presente avviso, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, attestanti il possesso dei requisiti richiesti di cui al precedente punto 6) B). Il modulo 3 è da compilarsi a cura del titolare dell'impresa individuale o del legale rappresentante della società. In presenza di un preposto designato, anche quest'ultimo è tenuto alla compilazione del modulo.

d) Dichiarazione di accettazione integrale e senza riserve delle condizioni essenziali del contratto (modulo 4 allegato al presente avviso) datata e sottoscritta dall'offerente (legale rappresentante in caso di società).

e) Documentazione relativa alla garanzia provvisoria: documentazione attestante il bonifico effettuato riportante l'indicazione del CRO (Codice Riferimento Operazione) o di codici sostitutivi (TRN o TRX o altri) a pena di esclusione oppure originale della fideiussione bancaria o polizza fideiussoria, di importo pari a euro **4.595,00,** come indicato al punto 4) del presente

avviso di gara.

Saranno escluse le offerte per le quali si verifichi anche solo uno dei seguenti casi:
- manchi fotocopia di un documento di identità valido del sottoscrittore del modulo b) Dichiarazioni sostitutive;
- l'importo del deposito cauzionale sia inferiore a quello richiesto;
- all'interno della busta "Documentazione amministrativa" siano presenti allegati e/o parti relative all'offerta economica.

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda e, in particolare, la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale degli elementi, con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica, possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio.
L'irregolarità essenziale è sanabile laddove non si accompagni ad una carenza sostanziale del requisito alla cui dimostrazione la documentazione omessa o irregolarmente prodotta era finalizzata. La successiva correzione o integrazione documentale è ammessa laddove consenta di attestare l'esistenza di circostanze preesistenti, vale a dire requisiti previsti per la partecipazione e documenti/elementi a corredo dell'offerta.
Sono pertanto sanabili:
- l'omessa o incompleta nonché irregolare presentazione delle dichiarazioni sul possesso dei requisiti di partecipazione e ogni altra mancanza, incompletezza o irregolarità della domanda, ivi compreso il difetto di sottoscrizione (salva l'ipotesi di incertezza assoluta sulla provenienza), ad eccezione delle false dichiarazioni;
- la mancata presentazione di dichiarazioni e/o elementi a corredo dell'offerta che hanno rilevanza per la fase successiva alla gara.
Non è sanabile mediante soccorso istruttorio il mancato possesso dei prescritti requisiti di partecipazione che determina l'esclusione dalla procedura di gara.

Ai fini della sanatoria l'Amministrazione comunale assegna al concorrente un congruo termine, non inferiore a 5 giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere.
Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, l'Amministrazione comunale può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, fissando un termine perentorio a pena di esclusione.
In caso di inutile decorso del termine, l'Amministrazione comunale procede all'esclusione del concorrente dalla procedura.

La **Busta B: "Offerta economica"** dovrà contenere il modulo 5 allegato al presente avviso, indicante l'offerta relativa al canone di concessione annuo totale al netto di IVA (in cifre e in lettere) in rialzo rispetto all'importo del canone annuo posto a base di gara. Non saranno accettate offerte uguali o inferiori rispetto alla base di gara stabilita dal presente avviso pari ad euro **55.140,00**. In caso di discordanza tra l'offerta espressa in cifre e quella espressa in lettere, prevarrà quella più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

Il modulo dovrà inoltre contenere tutti i dati richiesti relativi alle generalità dell'offerente.
Il modulo dovrà essere datato e sottoscritto con firma leggibile e per esteso dall'offerente (titolare in caso di impresa individuale o dal legale rappresentante in caso di società).
Il modulo non dovrà inoltre contenere correzioni né abrasioni, né contenere condizioni.

Non saranno accettate offerte incomplete o parziali.
Non sono ammesse offerte per persona da nominare.
Non è ammessa, **a pena di esclusione di tutte le offerte presentate**, la presentazione di più offerte, direttamente e/o indirettamente, da parte dello stesso soggetto.
Saranno escluse le offerte per le quali il modulo 5 non sia sottoscritto.

9) MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

A) PROCEDURA.
Le operazioni di gara avranno inizio in seduta pubblica il giorno 09/12/2026 ore 10:00 presso il Comune di Bologna - P.zza Liber Paradisus n.10 – TORRE A – PIANO 04 – Stanza 419. Potranno presenziare i Legali Rappresentanti degli offerenti o loro procuratori o rappresentanti, purché muniti del proprio documento di identità e di procura o delega scritta (con allegata copia del documento di identità valido del delegante).
Si procederà all'assegnazione anche alla presenza di una sola offerta, purché valida.

Si procederà verificando preventivamente le modalità di presentazione dei plichi, con esclusione di quelli pervenuti oltre il termine e di quelli presentati senza il rispetto di quanto stabilito dal presente avviso di gara al precedente punto 8) A).
I plichi non esclusi saranno aperti e ne sarà verificato il contenuto, con eventuale esclusione di quelli per i quali sia riscontrata l'assenza o l'incompletezza di documentazione richiesta **a pena di esclusione** qualora non sia attivabile la procedura del soccorso istruttorio di cui al precedente punto 8) B).
Sarà verificato il contenuto della BUSTA A: "Documentazione amministrativa"; successivamente sarà data lettura del modulo 4 contenuto nella BUSTA B: "Offerta economica", con esclusione delle offerte uguali o inferiori all'importo stabilito a base di gara.
Sarà infine definita la proposta di graduatoria di assegnazione dell'immobile, secondo il criterio di cui al precedente punto 7).

B) ASSEGNAZIONE: L'assegnazione verrà proposta a favore del concorrente che avrà totalizzato il punteggio più alto previa attribuzione dei punteggi calcolati in sede di gara secondo quanto indicato al precedente punto 7).
A parità di punteggio complessivo l'unità immobiliare sarà assegnata a chi avrà fatto pervenire l'offerta con canone più alto.
La proposta di assegnazione non ha gli effetti dell'atto di concessione; l'effettiva concessione in uso sarà disposta, se legittima e conforme all'interesse pubblico, dopo la verifica del possesso dei requisiti in capo al concorrente al primo posto della graduatoria. Il soggetto offerente è obbligato alla propria offerta dal momento della presentazione, mentre l'Amministrazione aggiudicatrice dal momento della disposizione dell'assegnazione in concessione da parte dell'organo competente solo dopo la verifica del possesso dei requisiti.
Il riscontro di dichiarazioni mendaci del concorrente, oltre alle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 445/2000, sarà causa di esclusione dalla procedura di gara del soggetto per il quale sia stata verificata l'assenza dei requisiti di partecipazione dichiarati.
L'assegnatario dovrà consegnare entro 5 giorni dalla data della seduta pubblica le dichiarazioni sostitutive di certificazione redatte dai soggetti di cui all'art. 85 del D.Lgs. n. 159/2011 e riferite ai loro familiari conviventi. La stipulazione del contratto è subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla citata normativa vigente in materia di lotta alla mafia, fatto salvo quanto

previsto dall'art. 92 comma 3 del D.Lgs. n. 159/2011.
In caso di insussistenza dei requisiti con conseguente esclusione dalla procedura di gara, in caso di di rinuncia e/o in caso di mancata presentazione dell'assegnatario alla firma del contratto nei termini indicati dall'Amministrazione Comunale si darà corso a nuova assegnazione in favore dell'offerente successivo sulla base della graduatoria delle offerte redatte in sede di gara previo verifica del possesso dei requisiti richiesti dal presente avviso di gara.
Nell'ipotesi in cui la concessione non possa essere aggiudicata neppure a favore del concorrente collocato al secondo posto nella graduatoria, la stessa verrà aggiudicata scorrendo la graduatoria.
L'Amministrazione Comunale si riserva, motivatamente, di non procedere alla concessione in uso dell'immobile qualora nessuna delle offerte presentate venga ritenuta idonea o congrua o per motivi di pubblico interesse, senza che gli offerenti possano richiedere indennità o compensi di sorta.
Per quanto non espressamente citato nel presente avviso si farà riferimento alle norme di Legge previste in materia ed agli usi e consuetudini locali oltre che al Regolamento del patrimonio immobiliare del Comune di Bologna.

10) INFORMATIVA PER IL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI AI SENSI DEGLI ARTT. 13 E 14 DEL REGOLAMENTO (UE) 2016/679

Ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 "Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati" (d'ora in avanti, RGPD), si forniscono le informazioni sul trattamento dei suoi dati personali.
1.Titolare del trattamento
Titolare del trattamento è il Comune di Bologna, con sede in piazza Maggiore 6 - 40121 Bologna (d'ora in avanti, Titolare), indirizzo PEC: protocollogenerale@pec.comune.bologna.it
2. Responsabile della protezione dei dati personali
Il Titolare ha designato quale Responsabile della protezione dei dati la società Lepida S.p.A., contattabile al seguente indirizzo: dpo-team@lepida.it
3. Finalità del trattamento
Il trattamento dei suoi dati è finalizzato all'espletamento delle procedure per locazione o la concessione in uso di immobili di proprietà comunale a cui l'interessato partecipa volontariamente, alla stipula del relativo contratto ed alla successiva gestione.
Il trattamento è altresì necessario per l'adempimento di obblighi di legge e regolamento di natura amministrativa, contabile, fiscale, civile, anche di fonte comunitaria ed internazionale e per consentire l'assolvimento degli obblighi in materia di trasparenza e pubblicità dei dati e delle informazioni, ai sensi delle vigenti normative.
4. Base giuridica
I suoi dati personali sono trattati ai sensi delle seguenti disposizioni:

- del RGPD 2016/679, ed in particolare dell'art. 6 - par. 1 lett. b), c), e);
- del D. lgs. n. 196/2003 - Codice in materia di protezione dei dati personali, e s.m.i.;
- del D. lgs. n. 36/2023 - Codice dei contratti pubblici, e s.m.i.;
- del D. lgs. n. 159/2011 - Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, e s.m.i;
- Codice civile, D.Lgs. n.42/2004, L.n. 392/78, D.P.R. n. 445/2000, L.n.241/1990, Regolamenti di contabilità, del patrimonio immobiliare e sul procedimento amministrativo del Comune Bologna.

5. Tipologie di dati trattati
Nell'ambito delle finalità indicate, si prevede la raccolta di dati personali di tipo comune (a titolo

esemplificativo e non esaustivo: dati anagrafici, dati di contatto), dati economico e finanziari, dati relativi a condanne penali e a reati (a titolo esemplificativo e non esaustivo: autocertificazioni casellario giudiziale, carichi pendenti e informazioni fornite in merito a sanzioni e/o contenziosi in corso, dichiarazioni antimafia), anche dei soggetti che a vario titolo ricoprono cariche presso gli Interessati.

6. Dati ottenuti presso terzi

Il Titolare potrà ottenere i dati necessari per le finalità indicate anche presso banche dati cui ha accesso per l'espletamento dei controlli previsti dalla vigente normativa in materia di contratti pubblici (a titolo esemplificativo: Procura della Repubblica, Tribunali, Prefettura UTG, ANAC ed in generale presso ogni amministrazione pubblica ex art. 1, co. 2 del D. lgs. n. 165/2001).

7. Natura del trattamento

Il conferimento dei dati è necessario,in quanto il mancato conferimento comporta l'impossibilità, per l'interessato, di partecipare alla procedura di assegnazione, di stipulare il relativo contratto e/o di poter dare corso alla sua esecuzione.

8. Comunicazione e diffusione

I dati personali raccolti sono oggetto di comunicazione a terzi o di diffusione nei casi espressamente previsti dal D. lgs. 33/2013 nonché da altra normativa applicabile vigente.

9. Destinatari dei dati

I suoi dati personali saranno trattati a cura delle persone autorizzate, preposte alle relative attività in relazione alle finalità perseguite, nonché dai soggetti eventualmente autorizzati al trattamento per conto del Titolare.

Per le finalità relative allo svolgimento delle attività, i dati potranno essere comunicati ai seguenti soggetti:

- enti pubblici, quali istituti di previdenza e assistenza sociale, altri enti privati;
- istituti di credito e di assicurazione;
- autorità di controllo e di regolazione specificamente previsti dalla vigente normativa;
- autorità giudiziaria;
- ANAC;
- controinteressati, partecipanti al procedimento, nell'ambito della vigente normativa in materia di trasparenza e pubblicità;
- qualunque altro soggetto, pubblico o privato, per l'espletamento di verifiche e controlli o di altre specifiche esigenze strumentali alla gestione del procedimento.

10. Periodo di conservazione dei dati

I suoi dati sono conservati per un periodo non superiore a quello necessario per il perseguimento delle finalità sopra menzionate.

A tal fine, anche mediante controlli periodici, viene verificata la pertinenza, non eccedenza e indispensabilità dei dati rispetto alle finalità.

I dati che, anche a seguito delle verifiche, risultano eccedenti o non pertinenti o non più indispensabili non sono utilizzati, salvo che per l'eventuale conservazione, a norma di legge, dell'atto o del documento che li contiene.

11. Trasferimento dei dati verso Paesi terzi

I suoi dati personali trattati per le predette finalità non sono trasferiti a paesi terzi all'esterno dell'Unione europea.

12. Diritti dell'interessato

Gli interessati possono esercitare i diritti garantiti dal RGPD, di cui agli artt. 15 e seguenti, laddove ne ricorrano i presupposti.

In particolare l'interessato, purchè ne ricorrano i presupposti, può esercitare i seguenti diritti:

- conoscere se il Comune di Bologna ha in corso trattamenti di dati personali che lo riguardano e, in tal caso, ottenere l'accesso ai dati oggetto di trattamento ed ha tutte le informazioni ad esso attinenti;
- chiedere la rettifica dei propri dati personali e/o l'integrazione di quelli ritenuti incompleti.

Le richieste devono essere rivolte al Titolare oppure al Responsabile, utilizzando gli indirizzi di posta elettronica sopra indicati.

13. Diritto di reclamo

Ai sensi dell'art. 77 del RGPD gli interessati, qualora ritengano che il trattamento dei dati personali a loro afferenti avvenga in violazione delle disposizioni del Regolamento, possono inviare apposito reclamo al Garante per la protezione dei dati personali (https://www.garanteprivacy.it/).

Ai sensi dell'art. 79 del RGPD, l'interessato ha diritto di proporre un ricorso giurisdizionale qualora ritenga che i diritti di cui gode, a norma del Regolamento, siano stati violati a seguito di un trattamento.

14. Modifiche

Il Titolare si riserva la facoltà di apportare alla presente Informativa tutte le modifiche ed integrazioni che riterrà necessarie, anche al fine di ottemperare a successive disposizioni normative - regolamentari, dandone adeguata pubblicità agli interessati.

15. Disposizioni finali

L'interessato, mediante la partecipazione alla procedura di affidamento di cui trattasi, è reso edotto del contenuto della presente Informativa.

L'eventuale opposizione, alle disposizioni in essa contenute non consente la partecipazione dell'interessato alla procedura, essendo il trattamento necessario per le finalità sopra indicate.

Per tutto quanto qui non espressamente indicato, si rinvia alla normativa applicabile in materia di trattamento dati di cui al Regolamento (UE) 2016/679, al D. lgs. n. 196/2003 e s.m.i.

11) ALTRE INFORMAZIONI GENERALI

Ogni informazione relativa al presente procedimento potrà essere richiesta **esclusivamente per iscritto entro il giorno 30/11/2026 tramite e-mail all'indirizzo: ContrattiPatrimonio@comune.bologna.it** - rif. Area Risorse Finanziarie e Patrimonio, U.I. Contratti Gestione Beni Confiscati e Abusi, P.zza Liber Paradisus n. 10, 40129 Bologna.

Le risposte a quesiti di interesse generale saranno pubblicate (in forma anonima) sul sito internet del Comune di Bologna.

La presentazione delle domande di partecipazione comporta piena ed incondizionata conoscenza ed accettazione delle regole della gara in oggetto.

Il presente avviso viene pubblicato anche all'Albo Pretorio online dell'Ente, sul sito internet del Comune di Bologna e all'Albo camerale della C.C.I.A.A. di Bologna.

Il Responsabile del procedimento è la D.ssa Sandra Gnerucci, Dirigente dell'U.I. Contratti Gestione Beni Confiscati e Abusi dell'Area Risorse Finanziarie e Patrimonio; il Responsabile del procedimento di Gara è l'Arch. Mauro Muzzi, Dirigente dell'U.I. Patrimonio dell'Area Risorse Finanziarie e Patrimonio, il Responsabile con potere sostitutivo in caso di inerzia è la Dott.ssa Miriam Pompilia Pepe, Capo Area Risorse Finanziarie e Patrimonio.

Organo competente per le procedure di ricorso: Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia-Romagna – Bologna.

Ai sensi dell'art. 3, comma 4, della L. n. 241/1990 e ss.mm. e ii. avverso il presente atto può essere proposto ricorso innanzi l'organo indicato entro i termini di cui al D.Lgs. n. 104/2010.

Il Direttore
Arch. Mauro Muzzi
(firmato digitalmente)

Allegati:
1. Istanza di partecipazione alla gara
2. Schema dichiarazioni sostitutive relative al possesso dei requisiti di carattere generale
3. Schema dichiarazioni sostitutive relative al possesso dei requisiti morali e professionali
4. Dichiarazione di accettazione delle condizioni essenziali del contratto
5. Offerta economica
6. Descrizione/Scheda tecnica locali
7. Planimetria